

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ekstraordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 11. november 2013

Sted: i beboerlokalet.

Referent: Allan Rigelsø

Mandag den 11. november 2013 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Ved Mønten. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Endelig godkendelse af forslag om vedtægtsændringer
 - Vurdering ved andelsoverdragelse.
 - El- og vvs-installationseftersyn ved andelsoverdragelse.
3. Forelæggelse af altanprojekt
 - Hvor og hvordan? v/Focus2, bygningskonstruktør Rune Pedersen
 - Bestilling og betaling v/Boligadministratorerne A/S, ejendomsadministrator Allan Rigelsø

Ad. 1. Valg af dirigent

Formand Niels Juul bød de fremmødte velkommen. Allan Rigelsø fra Boligadministratorerne A/S, der blev valgt som dirigent og referent, konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 39 andelshavere repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

Ad. 2. Endelig godkendelse af forslag om vedtægtsændringer

De genfremsendte forslag, der begge var enstemmigt godkendt på den ordinære generalforsamling den 9. september 2013, blev atter enstemmigt vedtaget, hvorfor de begge herved blev endelig godkendt.

Foreningens vedtægter er derfor ændret som følger:

Ændring af § 20 stk. 2 (det ændrede/det slettede er gennemstreget):

Stk. 2 Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver, ~~den indflyttende andelshaver~~ og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

§ 20 nyt stk. 3

Fraflyttende andelshaver skal forinden syn og skøn jf. stk. 2 indhente godkendelse af såvel el- som vvs-installationer i lejligheden. Godkendelsen skal foretages af hhv. en autoriseret el-installatør og en autoriseret vvs-installatør. Omkostningerne ved godkendelserne afholdes af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan kræve, at installationseftersynene skal udføres af ejendommens sædvanlige installatører.

Det tidligere stk. 3. i § 20 er blevet til stk. 4.

Foreningens opdaterede vedtægter kan hentes på foreningens hjemmeside.

Ad. 3. Altanprojekt

Bygningskonstruktør Rune Pedersen fra rådgivningsfirmaet Focus2, gennemgik de tegninger og planer, som han i samråd med altanudvalg og bestyrelse er kommet frem til som grundlag for det videre forløb.

Det blev præciseret, at løsningsforslag og priser er et kvalificeret bud baseret på rådgivers kendskab til lignende sager og kommunens forventede krav. De endelige priser kan afvige ligesom størrelser og konstruktioner kan blive ændret af kommunen.

Det blev oplyst, at de estimerede udgifter er inklusiv moms men eksklusiv udgifter til administration, finansiering og forsikring.

Der arbejdes med en løsning med åbne altaner for at sikre størst muligt lysindfald, samt fordi lukkede modeller med f.eks. glas, kræver løbende vedligeholdelse i form af afrensning. Eventuel afskærmning kan opnås ved brug af altandug, såfremt foreningen beslutter sig for at acceptere sådanne, i ensfarvet standardfarve.

Der blev afgivet forskellige ønsker til individuelle løsninger på alternative døre, cafedøe, kombinerede dør- og vinduespartier og heloplukkelige velux-vinduer, sidstnævnte som alternativ til tagaltaner. Alle ønsker indmeldt for behandling i det videre projektforsløb

Den ordinære generalforsamling den 17. september 2012 udlagde mandat til at bruge 100.000 kr. af foreningens midler på en byggeteknisk rådgiver for udarbejdelse af egentlig projektmateriale og -fremlæggelse. Dette beløb skønnes fortsat tilstrækkeligt også for ansøgning om byggetilladelse hos kommunen.

Allan Rigelsø redegjorde for, at hensigten med altanprojektet i foreningen fra start har været, at andelshavere, der ikke er interesseret i en altan, ikke vil blive tvunget. Det har endvidere været udgangspunktet, at en eventuel etablering skal ske med individuel finansiering, forstået sådan, at andelsboligforeningen ikke er med inde over altanernes økonomi. På denne måde sikres størst mulig neutralitet over for de andelshavere, der ikke får altan ligesom dem, der så får en, samtidig får skattemæssigt rentefradrag hvis de optager lån til finansieringen.

På forespørgsel om der kan benyttes håndværkerfradrag skattemæssigt for udgiften blev det oplyst, at udgifter til altaner ikke er fradragsberettiget. Om der kan opnås fradragsret for dele af den fornødne indvendige vedligeholdelse eller det nye dør-/vinduesparti skal søges afklaret.

Altanerne vil kategoriseres under andelshaverens vedligeholdelsesforpligtelse, og altanejerne skal således selv forestå den fremtidige løbende vedligeholdelse, udskiftning og eventuelle fremtidige nedrivning.

Altanejerne vil kunne tillægge værdien af altanen som en forbedring ved fremtidigt salg. Forbedringsværdien vil enten blive udregnet som kostprisen afskrevet over formentlig 30 år eller til den værdi altanerne vurderes til i ejendommens vurdering (valuar). Sidstnævnte vil skulle holdes uden for ejendommens andelsværdiberegning.

Det blev besluttet med ca. 30 stemmer for (2 stemte imod), at gå videre med altanprojektet. Foreningen afholder de op til 100.000 kr., hvis det viser sig efter kommunens behandling, at projektet enten ikke kan accepteres, eller der ikke er tilstrækkeligt med interesserede andels-havere til at projektet kan gennemføres.

Er der derimod fornøden interesse, skal der med de interesserede andelshavere indgås forpligtende altanaftaler ifølge hvilke, de interesserede andelshavere skal indvillige i at betale projektets omkostninger, herunder også de indledende projekteringsudgifter. Interesserede andelshavere skal i altanaftalen indrømmes mulighed for at fortryde aftalen, hvis udbud og licitationsresultat afviger væsentligt fra fremlagte priser og konstruktioner dog således, at man hvis man fortryder, skal betale sin forholdsmæssige andel af altanudgifterne til dato.

Der blev sammensat et altanudvalg bestående af:

- Tobias Maduro Nørbo
- Kasper Nordborg Kiær
- Cathrine Rygaard Rasch
- Karsten Poulsen

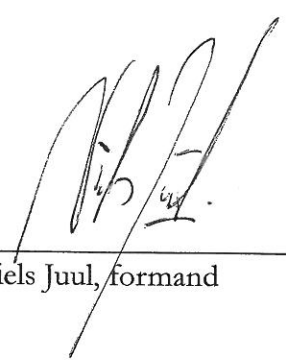
Det er altanudvalget, der har til opgave sammen med foreningens byggetekniske rådgiver at forestå det videre projektforsløb, koordinering og udsendelse af beboerinformation dog således, at bestyrelsen løbende holdes informeret.

Generalforsamlingen blev afrundet ved, at der blev informeret om, at det til brug for den kommunale ansøgning, er nødvendigt, at få kortlagt den eksisterende altaninteresse. Den tidligere spørgeskemaundersøgelse vil derfor blive efterfulgt af en opdateret, for at sikre så præcis en kommunal ansøgning som mulig. Indtil efter kommunens behandling, er indmelding af interesse ikke forpligtende, men man bør naturligvis kun indmelde interesse hvis man er reelt interesseret

Herefter blev generalforsamlingen hævet, den sluttede kl. ca. 20.20.

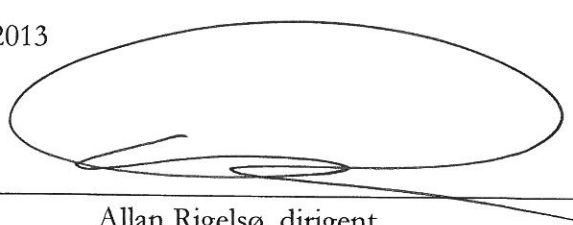
---ooo000ooo---

København, den 12/11 2013



Niels Juul, formand

København, den 13. 11. 2013



Allan Rigelsø, dirigent